

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16033 *Resolución de 18 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cuéllar, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, notario de Segovia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cuéllar, doña Ester Serrano Ruiz, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Mediante acta autorizada por el notario de Segovia, don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, el día 25 de marzo de 2019, con el número 692 de protocolo, se finalizó el expediente para la reanudación de tracto interrumpido y para la rectificación de la descripción de fincas en el Registro respecto de la finca registral número 7 del término de Cuéllar.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Cuéllar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Asiento: 176 Diario: 96

Notario autorizante: Francisco Antonio Sánchez Sánchez

Fecha del documento: 25/03/2019

Número de protocolo: 692/2019

Presentante: A. O., R.

Asunto: Notificación de calificación negativa practicada conforme al artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Cuellar, veintidós de mayo del año dos mil diecinueve.

Calificado desfavorablemente el documento reseñado y complementarios aportados, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción a que el mismo se refiere por las causas que se expresan seguidamente, basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos: Se presenta acta final para la reanudación de tracto sobre la finca registral número 7 sita en el término municipal de Navalmanzano, pero en la misma se omite la petición de que se cancelen las inscripciones contradictorias, en este caso, la inscripción 4.^a de dominio.

Fundamentos de Derecho: Aunque el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria no recoge expresamente este requisito en las actas notariales, en la regulación anterior cuya competencia correspondía a los Jueces se les exigía que mandaran la cancelación de los asientos contradictorios del dominio declarado, amparándose en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario. Aunque este artículo del Reglamento se entiende

tácitamente derogado, la finalidad perseguida por esa norma no puede obviarse siguiendo una interpretación teleológica de las normas, y si con anterioridad el Juez debía mandar cancelar los asientos contradictorios, y su competencia se ha trasladado a los Notarios, se debe entender exigibles los mismos principios, no minorar las formalidades hasta un punto que pueda crear indefensión.

Formas de subsanación: Rectificar el acta notarial de terminación del expediente en los términos expresados.

Contra la presente calificación, en su parte negativa, podrá (...)

La registradora de la Propiedad Fdo. Ester Serrano Ruiz. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ester Serrano Ruiz registrador/a de Registro Propiedad de Cuéllar a día veintidós de mayo del año dos mil diecinueve.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Antonio Sánchez Sánchez, notario de Segovia, interpuso recurso el día 21 de junio de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«La Sra. Registradora suspende la inscripción del título presentado, porque en el mismo “se omite la petición de que se cancelen las inscripciones contradictorias, en este caso, la inscripción 4.ª de dominio” y, al determinar los fundamentos de derecho de su calificación, alude solamente a dos preceptos, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria y el artículo 286 de su Reglamento, aunque reconociendo de forma acertada, que el primero “no recoge expresamente este requisito en las actas notariales” y que el segundo “se entiende tácitamente derogado”.

A continuación, y no obstante lo acertado de estos reconocimientos, la funcionaria calificante trata de explicar el empleo del derogado artículo 286 del Reglamento Hipotecario como fundamento de derecho de su calificación con dos afirmaciones, que nada tienen que ver con el título calificado.

La primera de tales afirmaciones es que “la finalidad perseguida por esa norma no puede obviarse siguiendo una interpretación teleológica de las normas”.

Pero en el título calificado no se hace ninguna interpretación teleológica de norma alguna, por lo que mal podrá obviarse la finalidad perseguida por el derogado artículo 286, como apunta la señora registradora. Lo que se hace simplemente, al seguir el viejo bocardado latino de “ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit”, es aplicar el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, cumpliendo escrupulosamente todas y cada una de sus prescripciones.

La segunda de las antedichas afirmaciones es que “con anterioridad el Juez debía mandar cancelar los asientos contradictorios, y su competencia se ha trasladado a los Notarios, se debe entender exigibles los mismos principios, no minorar las formalidades hasta un punto que pueda crear indefensión”.

Y, respecto a esta afirmación, conviene manifestar lo siguiente:

1.º Que en el título calificado no se ha “minorado” ninguna de las formalidades impuestas por la vigente legislación, como lo prueba la propia nota de calificación, que no cita ninguna, sino que se ha prescindido de una formalidad que en su momento exigió una norma hoy derogada, el artículo 266 del Reglamento Hipotecario; cuya vigencia entendemos que no puede rehabilitarse en aras de principio alguno.

2.º Que, si se han observado escrupulosamente todas las formalidades previstas en la vigente legislación sobre la materia, mal se puede “crear indefensión”, (entendemos que a los titulares de la inscripción contradictoria vigente, la 4.ª de dominio, que es del 25 de diciembre de 1946), pues ya el artículo 208 de la Ley garantiza suficientemente su posición jurídica con las múltiples comparecencias, notificaciones, publicaciones y demás formalidades prescritas.

3.º Que, quizás, la indefensión se la estemos ocasionando a los promotores del expediente; quienes, con la diligencia propia no de “un buen padre de familia” sino de un

“hombre muy diligente”, han aportado al expediente los datos de fallecimiento de los tres titulares del dicho asiento, y los de sus diecinueve herederos en línea recta, algunos de 2.º grado; todos los cuales, además del Ayuntamiento donde radica la finca, de los titulares de fincas colindantes y de los titulares de cargas sobre ellas, fueron notificados en debida forma, lo que parece excluir de forma casi absoluta la indefensión de los titulares del asiento contradictorio

En definitiva, la vigente legislación sobre el expediente para reanudar el tracto interrumpido, como defiende acertadamente el eximio hipotecarista, Sr. G. G., no prevé que el registrador cancele las inscripciones antiguas, sino únicamente que extienda la nueva inscripción. Y, practicada esta “per saltum” en virtud del expediente, deberá entenderse extinguida aquella, pero no por razón de transferencia, sino por incompatibilidad con la nueva.»

IV

La registradora de la Propiedad de Cuéllar emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 40, 76 y 208 de la Ley Hipotecaria; 286 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 marzo de 1979, 27 de marzo de 2014, 23 de mayo de 2016, 7 de abril y 30 de agosto de 2017 y 7 de noviembre de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un acta de finalización de expediente de reanudación del tracto en la que no se ordena de forma expresa la cancelación de la inscripción contradictoria.

La registradora considera en su calificación que, a pesar de que el artículo 208 de la Ley Hipotecaria no exige esta formalidad y de que el artículo 286 del Reglamento Hipotecario se considera tácitamente derogado, debe cumplirse con la misma, estimando que el nuevo procedimiento notarial regulado en el artículo 208 es heredero del anterior procedimiento judicial.

El notario autorizante recurre, alegando, en síntesis, que se han cumplido todas las prescripciones legales para la tramitación del procedimiento.

2. Siguiendo la resolución de esta Dirección General de 23 de mayo de 2016, antes de entrar en el fondo del asunto, debemos recordar que el sistema hipotecario se apoya, entre otras premisas, en la necesaria continuidad del tracto sucesivo por medio de los asientos del registro de manera consecutiva, tal y como se recoge en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, produciéndose las nuevas modificaciones de los mismos por la intervención directa o forzosa de los titulares registrales permitiendo o generando dichos nuevos apuntes en los libros del registro, evitando en todo caso, situaciones de indefensión de dichos titulares, en cumplimiento del principio de tutela judicial efectiva que consagra nuestra Constitución de 1978 en su artículo 24. De ahí que los eventuales sistemas que no respeten la continuidad en el tracto, tales como los de reanudación del mismo, deban tener siempre la consideración de casos excepcionales y supletorios, provistos de las necesarias medidas de seguridad y cautelas que justifiquen la imposibilidad de la llevanza del registro por los medios ordinarios, siguiendo el tracto sucesivo directo y sin salto o excepción sobre las fincas y derechos en ellas constituidos.

3. Tras la modificación operada en la legislación hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, el sistema de reanudación del tracto, contemplado como un caso de concordancia entre los pronunciamientos tabulares y la realidad extrarregistral, ya sea física o jurídica, no pierde el carácter sumamente extraordinario –como auténtica excepción a unos de los principios básicos de nuestro sistema– y así señala en su artículo 198 la Ley Hipotecaria lo siguiente: «La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y

jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: (...) 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido (...) La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

Es el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria el que, «ex novo», regula el procedimiento de reanudación del tracto.

Se trata de un expediente de carácter exclusivamente notarial –tras la desjudicialización de ésta y otras materias de naturaleza de jurisdicción voluntaria–, ya que en caso de oposición debe acudir al procedimiento judicial ordinario, que habilita para la rectificación del Registro –vía artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria– que permite la inscripción de un documento público excepcionando la necesaria consecución de titularidades y títulos formales que instaura con carácter general el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando se den determinadas circunstancias que hagan evidente la interrupción en la titulación auténtica y suficiente entre el promotor del mismo y el titular registral, existiendo una clara imposibilidad de obtención del o de los títulos ausentes.

Necesariamente se precisa la cancelación de la inscripción contradictoria, ya que conforme al artículo 76 de la Ley Hipotecaria, «las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona» y en los procedimientos de reanudación del tracto falta, precisamente, la transferencia del dominio del titular inscrito al nuevo titular promotor del expediente.

4. Centrándonos en el objeto de este recurso, el artículo 286 del Reglamento Hipotecario dispone «el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla tercera del artículo 201 de la misma Ley».

En relación a este precepto, esta Dirección General ha tenido la ocasión de pronunciarse en la Resolución de 7 de marzo de 1979, en la que se afirmó «que la tramitación de un expediente de dominio, al objeto de reanudar el tracto sucesivo interrumpido lleva implícito, por parte del solicitante la petición de que se cancelen las inscripciones contradictorias que estuvieren vigentes, ya que la finalidad primordial pretendida por el peticionario es la de que si aparece justificado su dominio sobre el inmueble, se dicte por el Juez a través del procedimiento regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el correspondiente Auto, que consentido o confirmado, será título bastante para la nueva inscripción, siempre que se den las circunstancias del artículo 202 de la misma Ley» y «que, a diferencia de este artículo 202 de la Ley, que no establece ningún requisito sobre el particular, el Reglamento Hipotecario al desarrollar este precepto legal, impone en su artículo 286 un rigor formal excesivo, y quizá no totalmente justificable, dadas las garantías de que aparece rodeado el procedimiento, debido a su carácter judicial, que el Auto ordene expresamente, además de la inscripción de dominio a favor del autor, la cancelación de aquellas inscripciones que le sean contradictorias, así como que se han observado los requisitos exigidos y la forma en que se practicaron las citaciones prescritas». A pesar de estas afirmaciones, tanto en esta Resolución citada como en la posterior de 27 de marzo de 2014 se estimó exigible el cumplimiento de la formalidad por el hecho de estar prevista reglamentariamente.

5. Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución 7 de abril y 30 de agosto de 2017 o 7 de noviembre de 2018) «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que “quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley”, ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios

inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015».

6. Recapitulando lo expuesto hasta el momento, partiendo de la ausencia de pronunciamiento alguno sobre el particular en el artículo 208 de Ley Hipotecaria en su actual redacción, el mandato cancelatorio expreso exigido por el artículo 286 del Reglamento Hipotecario no pasa de ser una mera formalidad que, además, se encuentra en un precepto que debe entenderse tácitamente derogado.

Por lo que debe concluirse que el acta en la que se finaliza el procedimiento tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato expreso alguno.

Y sin que exista por ello merma alguna de la seguridad jurídica, dado que se respeta plenamente la salvaguardia judicial de los asientos, al preverse un procedimiento específico que tiene como eje fundamental la intervención de los interesados y, además, remite a la sede judicial en caso de oposición.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.